

# ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ของ ผู้ขายรายย่อยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลระหว่าง พ.ศ. 2559-2563

## Price of Resale Condominiums on Online Platform Listed by Individual Sellers in Bangkok Metropolitan Region during 2016-2020

รับบทความ	13/04/2022
แก้ไขบทความ	20/05/2022
ยอมรับบทความ	24/05/2022

ธนพร ธารสารกิจ

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Tanaporn Tanasarakij

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

pphings91.t@gmail.com

### บทคัดย่อ

ตลาดคอนโดมิเนียมมือสองมีความสำคัญทั้งในการสร้างมูลค่าและการลงทุนในเศรษฐกิจไทย โดยราคาคอนโดมิเนียมมือสองเป็นหนึ่งในตัวชี้วัดที่สามารถสะท้อนสถานะตลาดคอนโดมิเนียมทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองระหว่างปี พ.ศ.2559 - 2563 ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีการประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์ รวมถึงการศึกษาลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้และปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขาย รวบรวมข้อมูลรายการขายคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้จากเว็บไซต์ Zmyhome จำนวน 4,168 รายการ ระหว่างตุลาคม 2558 - เมษายน 2564 และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์และวิธีวิเคราะห์ถดถอย รวมถึงการแสดงผลในรูปแบบดัชนีราคา

ผลการศึกษาพบว่า (1) คอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มากที่สุดได้แก่ ประเภท 1 ห้องนอนและสตูดิโอ เป็นกลุ่มระดับราคากลางถึงกลางมากที่สุดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.6 และ 21.3 ตามลำดับ (2) ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อราคาในทางบวกตามลำดับได้แก่ ชั้นที่ตั้งของหน่วยคอนโดมิเนียม พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และประเภทคอนโดมิเนียมคือ 1 ห้องนอน ในทางลบได้แก่ อายุของอสังหาริมทรัพย์ คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) และทางด่วนใกล้เคียง จำนวนหน่วยทั้งหมด และตัวแปรหุ่นทำเล (3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อราคาในทางบวกตามลำดับ ได้แก่ ห้องรับประทานอาหาร สนามฟุตบอล และห้องอบไอน้ำ และในทางลบ ได้แก่ ร้านค้า ร้านทำผม และระบบคีย์การ์ด (4) ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองโดยรวมมีระดับราคาต่ำกว่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยเฉลี่ยร้อยละ 18 ทั้งนี้ พบว่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีความผันผวนมากกว่าคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า และคอนโดมิเนียมที่ตั้งในเขตศูนย์กลางธุรกิจ เขตเศรษฐกิจใหม่และแหล่งงานอุตสาหกรรม มีความผันผวนของราคามากกว่าคอนโดมิเนียมในเขตอื่น

งานวิจัยนี้แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการทำความเข้าใจราคาและปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมมือสองแก่นักลงทุนรายย่อย ผู้ประกอบการ ไปจนถึงภาครัฐ ทำให้เห็นภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น อันจะเป็นประโยชน์ต่อการติดตามและวางแผนเชิงนโยบายในการลงทุนให้สอดคล้องกับสภาพตลาดและความต้องการที่แท้จริง รวมถึงการกำหนดนโยบายของภาครัฐอันเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์มือสองให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

**คำสำคัญ:** ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง คอนโดมิเนียมมือสอง ดัชนีราคา ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง ปัจจัยราคา

## Abstract

Resale condominium market is considered as importance in terms of value creation well as investment to Thai economy. Moreover, resale condominium price is one of the indicators that can reflect both supplies and demands of the condominium market. Therefore, this research focuses on price changes of the resale condominium between 2016 and 2020 in Bangkok Metropolitan region listed on online platform. The study also includes characteristics of sold condominiums and factors that affect the price. The data of sold condominiums was collected by Zmyhome website's database of 4,168 transactions between October 2015 and April 2021 and was analyzed using correlation and regression analysis which then illustrated in form of price index.

The result revealed that (1) the majority of sold condominium type were 1 bedroom and studio in lower to mid range price segmentation as a proportion of 65.6% and 21.3% respectively; (2) key factors that affected resale condominium price ranked from most positively included unit floor level, unit area (sq.m.) and 1 bedroom type and those that affected ranked from most negatively included property age, government housing, distance to train (BTS/MRT), distance to expressway, total units and location dummy variables; (3) facilities that positively affected the price included dining room, futsal field and sauna steam room and those that negatively affected the price included retails, salon and keycard system; (4) resale condominium price index in general had average 18% lower price level than countrywide condominium price index by Bank of Thailand. It was also found that the indices of higher price group segmentation were more volatile than those of the lower price group and that indices of condominiums locate in Central Business District, new economic zone and industrial estate also appeared to be more volatile than those locate in other districts.

This study showed the importance of understanding price and factors which affected resale condominium price for individual sellers, real estate entrepreneurs and government that were able to perceive completed overview of the real estate market. For it will be beneficial to monitoring and planning investment strategies and to issuing effective policies related to the real estate and resale housing market.

**keywords:** *resale condominium price, resale condominium, price index, resale condominium price index, pricing factors*

## บทนำ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคส่วนที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจไทย เป็นส่วนประกอบโครงสร้างที่สำคัญของโครงสร้างระบบเศรษฐกิจไทยคิดเป็นร้อยละ 13 ของทั้งระบบ และเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 6-6.5 ของผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ของประเทศไทย (Pholphirul & Rukumnuaykit, 2009) โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้จัดทำดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ขึ้นในปี พ.ศ. 2547 สำหรับเป็นเครื่องชี้ในการติดตามแนวโน้มและคู่สัญญาทางเศรษฐกิจที่สำคัญในการวิเคราะห์เสถียรภาพของสภาพเศรษฐกิจในภาพรวมอันส่งผลกระทบต่อระดับมหภาคไปจนถึงในระดับครัวเรือน

ในเชิงอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดมาจากภาครัฐ ผู้ประกอบการภาคเอกชน และตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองที่มาจากสถาบันการเงิน นายหน้า และผู้ขายรายย่อยที่ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์มือสองด้วยตนเองหรือผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ โดยอสังหาริมทรัพย์มือสองในงานวิจัยนี้ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของอื่นเป็นกรรมสิทธิ์ รวมถึงที่อยู่อาศัยที่ผ่านการขายทอดตลาด (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2563) หรือที่เรียกว่าการริเชลหรือการนำกลับมาขายใหม่ (ฐานเศรษฐกิจ, 2565) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2563) ได้แยกสถิติการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2563 โดยได้สรุปไว้ว่ามีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 88,336 หน่วย มูลค่ารวม 270,435 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่อาศัยเก่า 64 : 36 มูลค่าคิดเป็นสัดส่วน 74 : 26 และในปัจจุบันแพลตฟอร์มซื้อขายออนไลน์มีการพัฒนาและเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญทั่วโลก โดยประเภททรัพย์ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด ได้แก่ คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดจำนวน 42,421 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนมากที่สุดถึงร้อยละ 48 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ [REIC] (2562) ระบุว่าในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 มีอสังหาริมทรัพย์มือสองทั่วประเทศที่ประกาศขายผ่านเว็บไซต์บริษัทภาคเอกชนและเว็บไซต์ตลาดนัดบ้านมือสอง มีจำนวนหน่วยเฉลี่ยเดือนละ 113,211 หน่วย มูลค่าเฉลี่ยเดือนละ 842,253 ล้านบาท มีการประกาศขายมากที่สุดอยู่ที่กรุงเทพมหานคร จำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อเดือน 49,369 หน่วย หรือร้อยละ 43.6 มีมูลค่าเฉลี่ยต่อเดือน 499,839 ล้านบาทหรือร้อยละ 59.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์มือสองทั่วประเทศที่ประกาศขายบนเว็บไซต์ ข้อมูลนี้สะท้อนให้เห็นความสำคัญของปริมาณและมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ประกาศขายโดยผู้ขายรายย่อย แต่หากยังไม่มีการศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ประกาศขายโดยผู้ขายรายย่อยโดยตรง

จากภาพรวมที่ได้กล่าวมาแสดงให้เห็นว่า นอกจากตลาดอสังหาริมทรัพย์มือหนึ่ง ตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองจากผู้ขายรายย่อยก็เป็นอีกตลาดที่มีความสำคัญทั้งในการสร้างมูลค่าและการลงทุนของผู้ขายหรือนักลงทุนรายย่อย ดังนั้น การศึกษาราคาคอนโดมิเนียมมือสองเพิ่มเติมจากขอบเขตของธนาคารแห่งประเทศไทย ตั้งแต่การเปลี่ยนแปลงราคาขายไปจนถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายจึงมีความสำคัญ เพื่อให้เห็นภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์และเครื่องชี้เศรษฐกิจที่สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็ประโยชน์แก่ทั้งผู้ประกอบการภาคเอกชนในการวางแผนการสร้างและเปิดตัวโครงการต่าง ๆ แก่ผู้ลงทุนรายย่อยทั้งผู้ขายและผู้ซื้อในการใช้เป็นแนวทางราคาอสังหาริมทรัพย์ และแก่ภาครัฐในการเป็นข้อมูลในการกำหนดนโยบายที่สำคัญสำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงสนใจศึกษาราคาขาย ปัจจัยและคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาขาย คอนโดมิเนียมมือสองในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

## วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองที่ประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

### การทบทวนวรรณกรรม

งานวิจัยนี้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ดังนี้:

1. แนวคิดและทฤษฎีราคาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate price)

ราคาอสังหาริมทรัพย์ (real estate price) เปรียบได้กับราคาของสินทรัพย์อื่น ๆ ที่มีความผันผวนอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะราคาของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีคุณลักษณะเฉพาะและไม่สามารถแบ่งได้ (unique and indivisible) ทั้งยังมีลักษณะความเป็นเจ้าของที่หลากหลาย (broad ownership) ไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบของสินทรัพย์จริงหรือหุ้นและความไม่สามารถส่งต่ออัตราผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลได้ (nontradability of dividends) ทำให้ภาคส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์มีสภาพคล่องน้อยกว่าตลาดสินทรัพย์อื่น ๆ เพราะคุณลักษณะของสินทรัพย์ที่ทำให้การตัดขายทำกำไรเป็นไปได้ยากกว่าตลาดสินทรัพย์อื่น (Piazzesi & Schneider, 2016)

2. แนวคิดและทฤษฎีการกำหนดและประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate pricing and valuation)

International Valuation Standards [IVS] (2020) ได้จำแนกวิธีการกำหนดราคาและประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ 3 วิธีหลัก ได้แก่ Market approach Income approach และ Cost approach โดยธนาคารแห่งประเทศไทยเลือกใช้แนวทาง Market approach ด้วยแบบจำลอง hedonic regression ซึ่งเป็นแบบจำลองการประเมินราคาหรือมูลค่าเชิงปริมาณ (quantitative representation) อันประกอบด้วยตัวแปรปัจจัยภายในและภายนอก (intrinsic and extrinsic characteristics) ที่มีคุณสมบัติเป็นตัวแปรอิสระ (independent variables) ในการจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Residential Property Price Index: RPPI) ตามแนวปฏิบัติที่ดีของ International Monetary Fund [IMF] (2020)

3. แนวคิดและทฤษฎีพฤติกรรมกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate pricing behavior)

กลยุทธ์และพฤติกรรมกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายสู่ตลาด (time-on-market) โดยประสิทธิภาพของการกำหนดราคาเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุดขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจและปริมาณอสังหาริมทรัพย์ในตลาด (Ong & Koh, 2000; Anglin, Rutherford, & Springer, 2003; Li, 2004; Hui, Wong, J. & Wong, K. T., 2012) รวมถึงระยะเวลาและเงื่อนไขในการทำสัญญา (Merlo & Ortalo-Magné, 2002) เพราะผู้ซื้อต้องคำนึงถึงการส่งสัญญาณด้วยราคาของผู้กำหนดราคาขาย (signal extraction problem) ในการตัดสินใจเข้าชามและซื้ออสังหาริมทรัพย์ (Anglin et al., 2003) ทั้งนี้ การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เกินราคายังส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายในตลาดที่ยาวนานขึ้น รวมถึงผู้ซื้อซึ่งมีความอ่อนไหวต่อราคา (price sensitivity) เมื่อมีอสังหาริมทรัพย์คู่แข่งในพื้นที่เดียวกัน (Li, 2004)

พฤติกรรมการขายและการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับเวลาที่ต้องการขายและความไม่แน่นอนของระยะเวลาการทำการตลาด (uncertainty marketing period) โดยความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ (real estate risk) ยังขึ้นอยู่กับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ (holding period) และผู้ที่ได้ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์มักจะเป็นผู้ถือครองหรือผู้ที่ลงทุนในระยะยาว (long-term investors) มากกว่านักลงทุนระยะสั้น (short-term investors) (ธิตินา อุมวิไล, 2544; Lin & Vandell, 2007) ในกรณีของประเทศไทย ธิตินา อุมวิไล (2544) พบว่าผู้ขายบ้านส่วนใหญ่มีปัญหาในภาวะวิกฤตทำให้ต้องขายบ้าน ส่วนใหญ่จะขายขาดทุนต่ำกว่าราคาซื้อร้อยละ 55.4 ของกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษาเขตบางเขน สาเหตุที่ขายเพราะต้องการใช้เงินและสินทรัพย์เป็นภาระจึงไม่อยากเก็บไว้ และเป็นการขายด้วยตนเองมากที่สุดตามด้วยการฝากขายกับเพื่อน/ญาติ

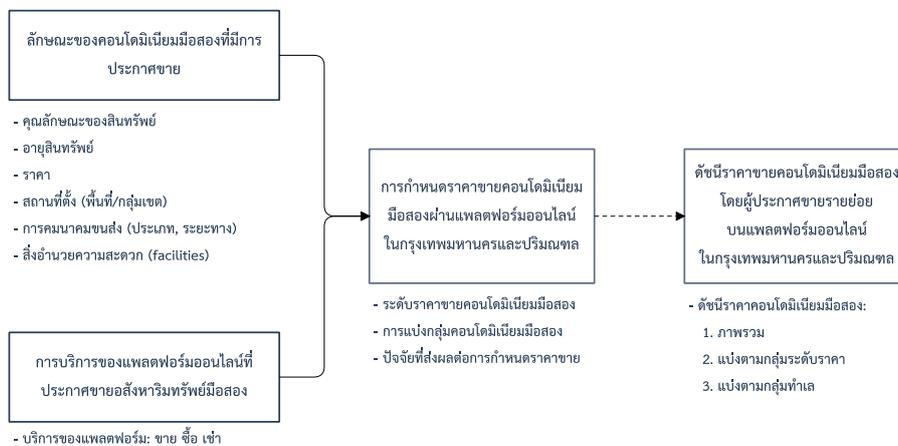
4. แนวคิดและทฤษฎีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์บนแพลตฟอร์มออนไลน์ (Real estate trading on online platform)

แพลตฟอร์มออนไลน์อสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ แพลตฟอร์มซื้อขาย (trading platforms) แพลตฟอร์มการดำเนินการ (operational platforms) และแพลตฟอร์มแหล่งรวมข้อมูล (data platforms) (Tagliaro, Bellintani, & Ciaramella, 2020; Fields & Rogers, 2021) โดยแพลตฟอร์มซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ออนไลน์ถูกจัดอยู่ในประเภท แพลตฟอร์มซื้อขายที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางเชื่อมระหว่างผู้ซื้อหรือผู้เช่ากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ซื้อได้หันมาใช้เทคโนโลยีนี้เป็นตัวช่วยในกระบวนการหาซื้อบ้านและที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้เห็นตลาดการซื้อขายสินทรัพย์ในรูปแบบใหม่ (Goodwin & Stetelman, 2013; Shaw, 2020) ทั้งนี้ กระบวนการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในวงการอสังหาริมทรัพย์ (real estate digitalization) กำลังเกิดขึ้น และเทรนด์ของ PropTech กำลังมีบทบาทสำคัญมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั่วโลกในการเป็นศูนย์รวมข้อมูลขนาดใหญ่สำหรับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (real estate big data) ซึ่งมีความสำคัญต่อทั้งผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดไม่ว่าจะเป็นการขาย ปลดปล่อยเช่า หรือ บริการซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น (Porter et al., 2019; Braesemann & Baum, 2020; Shaw, 2020) โดยการศึกษาในประเทศออสเตรเลียพบว่า PropTech ยังสร้างมูลค่าของข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูลที่สำคัญในภาคส่วนอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย และนอกจากจะเป็นตัวช่วยในการเป็นตัวกลางนำกลุ่มคนที่เกี่ยวข้องในตลาดมาพบกันยังเป็นแหล่งรวมของสินค้าและบริการใหม่ ๆ ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย (Porter et al., 2019)

## ระเบียบวิธีวิจัย

### 1. กรอบแนวคิดงานวิจัย

งานวิจัยนี้มีกรอบแนวคิดงานวิจัยที่มุ่งศึกษาราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่ประกาศขายโดยผู้ขายรายย่อยบนแพลตฟอร์มออนไลน์ โดยมีกรอบแนวคิดในการศึกษา (ภาพ 1)



ภาพ 1 กรอบแนวคิดงานวิจัย

### 2. ข้อมูลในการศึกษา

2.1. ด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง: คอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ออนไลน์ที่ประกาศขายโดยผู้ประกาศขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลผ่านเว็บไซต์ Zmyhome จำนวน 15,778 รายการ โดยกรองรายการที่ขายโดยนายหน้าออกและเลือกศึกษาเฉพาะกลุ่มรายการที่ถูกขายแล้วเท่านั้นจำนวน 4,168 รายการ แบ่งเป็นรายการที่มีข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวก 1,614 รายการ

2.2. ด้านเนื้อหาและเวลา: ลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองที่ประกาศขาย ปัจจัยและคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาขาย และราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ระหว่าง ตุลาคม 2558 - เมษายน 2564

### 3. กรอบการดำเนินงานวิจัย

3.1. การรวบรวมข้อมูล: งานวิจัยนี้รวบรวมข้อมูลจากฐานข้อมูลประกาศขายคอนโดมิเนียมมือสองจากแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome ซึ่งเป็นเว็บไซต์ที่อนุญาตให้เฉพาะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือนายหน้าที่ได้รับเอกสารอนุญาตให้ประกาศขายจากเจ้าของทรัพย์สินประกาศขายเท่านั้น มีการให้เจ้าของทรัพย์สินหรือนายหน้าทำการยืนยันสินทรัพย์ด้วยเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของก่อนประกาศขายและห้ามลงประกาศซ้ำ ทำให้ประกาศมีความน่าเชื่อถือและตรงกับความเป็นจริง ตัวอย่างชุดข้อมูลที่ได้รับประกอบด้วย: ชื่อโครงการ ที่ตั้ง ราคาขาย ประเภทผู้ขาย วันที่ประกาศขาย จำนวนห้องนอน ขนาดห้อง ชั้น ระยะทางถึง BTS ที่ใกล้ที่สุด ระยะทางถึงทางด่วนที่ใกล้ที่สุด สถานะของประกาศและสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น โดยมีการจัดกลุ่มข้อมูลแบ่งตามกลุ่มระดับราคา (ตาราง 1) และกลุ่มเขต (ตาราง 2) ดังนี้:

ตาราง 1 ประเภทคอนโดมิเนียมแบ่งตามกลุ่มระดับราคา

กลุ่มระดับราคา	ราคาเฉลี่ย (บ./ตร.ม.)	คุณลักษณะ
Super Luxury	300,000 ขึ้นไป (เริ่มต้น 15 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียมระดับบน ทำเลใจกลางเมืองและย่านธุรกิจสำคัญ มีเอกลักษณ์พิเศษในการออกแบบและเลือกใช้วัสดุ
Luxury	200,000 – 300,000 (เริ่มต้น 8 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียมติดแบรนด์ระดับสูง ทำเลในเมือง วัสดุดีมาก
High	150,000 – 200,000	คอนโดมิเนียมชั้นสูง ทำเลดีในเมือง ตามแนวรถไฟฟ้า วัสดุคุณภาพดี
Upper	100,000 – 150,000	คอนโดมิเนียมชั้นดี ทำเลอยู่ไม่ไกลรถไฟฟ้า เดินทางสะดวกมีตัวเลือกในการเดินทาง
Main	70,000 – 100,000	คอนโดมิเนียมระดับกลาง มีมากที่สุดในตลาด เน้นลูกค้ากลุ่มใหญ่ของลูกค้าระดับกลาง
Economy	50,000 – 70,000	คอนโดมิเนียมชั้นประหยัด ทำเลชานเมืองและรอบๆ เมือง เน้นลูกค้าระดับกลางและคนเริ่มต้นทำงาน
Super Economy	น้อยกว่า 50,000	คอนโดมิเนียมกลุ่มประหยัด

ที่มา: Thinkofliving.com (2563)

ตาราง 2 ประเภทคอนโดมิเนียมแบ่งตามกลุ่มเขต

กลุ่มเขต	จำนวนเขต	รายชื่อเขต
กรุงเทพฯกลาง	9	สัมพันธวงศ์ ดุสิต พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย พญาไท ราชเทวี ดินแดง วังทองหลาง ห้วยขวาง
กรุงเทพฯใต้	10	คลองเตย บางคอแหลม ปทุมวัน บางรัก สาทร ยานนาวา วัฒนา บางนา พระโขนง สวนหลวง
กรุงธนเหนือ	8	ธนบุรี จอมทอง บางกอกใหญ่ คลองสาน บางกอกน้อย บางพลัด ทวีวัฒนา ดลิ่งชัน
กรุงเทพฯเหนือ	7	ลาดพร้าว หลักสี่ จตุจักร บางซื่อ สายไหม บางเขน ดอนเมือง
กรุงธนใต้	7	ภาษีเจริญ บางแค หนองแขม ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน
กรุงเทพฯตะวันออก	9	บึงกุ่ม บางกะปิ คันนายาว สะพานสูง หนองจอก ลาดกระบัง มีนบุรี คลองสามวา ประเวศ

ที่มา: สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร (2556)

3.2. การวิเคราะห์ข้อมูล:

(1) วิเคราะห์ข้อมูลสถิติเบื้องต้นด้วยโปรแกรม SPSS ในการสรุปคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ และประมวลผลข้อมูลความสัมพันธ์ระหว่างราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองและตัวแปรที่เกี่ยวข้อง เพื่อคัดกรองตัวแปรสำหรับการสร้างแบบจำลองสมการถดถอยสำหรับคำนวณดัชนีราคาด้วยวิธีการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (correlation analysis) หรือวิธีการทางสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในรูปแบบสมการเส้นตรง โดยค่าสหสัมพันธ์จะมีค่าตั้งแต่ -1 จนถึง 1 กล่าวคือเลขยิ่งใกล้ 1 หรือ -1 จะยิ่งมีความสัมพันธ์ในระดับสูง ค่าสหสัมพันธ์ที่มีค่าเป็นบวกหมายถึงความสัมพันธ์ระหว่าง 2 ตัวแปรเพิ่มขึ้นหรือลดลง

เป็นไปในทิศทางเดียวกันในเวลาเดียวกัน และในทางกลับกันหากค่าสหสัมพันธ์มีค่าเป็นลบหมายถึงความสัมพันธ์ระหว่าง 2 ตัวแปรเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกันในเวลาเดียวกัน (Bluman, 2004)

- (2) ประมวลผลและเปรียบเทียบแบบจำลองสมการถดถอย เพื่อเลือกแบบจำลองที่เหมาะสมที่สุดในการคำนวณดัชนีราคาด้วยวิธีวิเคราะห์ถดถอย (regression analysis) หรือวิธีการทางสถิติที่ใช้ในการอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรว่าเป็นไปในทิศทางบวกหรือลบ ในรูปแบบสมการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (multiple regression) คือการใช้ตัวแปรอิสระในการคาดการณ์ค่าตัวแปรตาม (Bluman, 2004)
  - (3) คำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวม แบ่งตามกลุ่มระดับราคาและกลุ่มเขต โดยนำค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรช่วงเวลาของแบบจำลองในรูปถอด exponential คูณด้วย 100 อ้างอิงวิธีการโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ชาครีย์ อักษรถึง และ ศราฤทธิ์ สิทธิกุล, 2558)
- 3.3. วิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา โดยแสดงผลทั้งเชิงปริมาณและคุณภาพโดยเฉพาะราคาคอนโดมิเนียมมือสองในรูปแบบของดัชนีราคา

### ผลการศึกษา

ผลการศึกษารูปได้เป็น 3 ส่วน แบ่งตามวัตถุประสงค์งานวิจัย ดังนี้:

1. ลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ระหว่าง ตุลาคม 2558 และ เมษายน 2564
  - (1) ห้องคอนโดมิเนียมที่ขายได้มากที่สุด คือประเภท 1 ห้องนอนจำนวน 2,735 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 65.6 ของจำนวนห้องที่ขายได้ทั้งหมด รองลงมา คือสตูดิโอ 887 ห้อง (ร้อยละ 21.3) และ 2 ห้องนอนและมากกว่า 546 ห้อง (ร้อยละ 13.1) ตามลำดับ
  - (2) ปีที่มีการขายรวมห้องทุกประเภทมากที่สุด คือปี พ.ศ. 2561 จำนวน 1,344 ห้องคิดเป็นร้อยละ 32.2 รองลงมา คือปี พ.ศ. 2560 จำนวน 884 ห้อง (ร้อยละ 21.2) และปี พ.ศ. 2562 จำนวน 773 ห้อง (ร้อยละ 18.5) ตามลำดับ ซึ่งล้วนเป็นช่วงก่อนโควิด-19 ทั้งสิ้นจนเริ่มมีการชะลอปรับลดลงกว่าร้อยละ 42 ในปี พ.ศ. 2562 และ 2563 หลังเกิดโควิด-19

ตาราง 3 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ระหว่าง ตุลาคม 2558 และ เมษายน 2564

การจัดกลุ่มตามประเภทห้อง		ปีที่ทำการขาย						รวม	
		2558	2559	2560	2561	2562	2563		2564
ห้องสตูดิโอ	จำนวน	5	147	183	272	168	105	7	887
	% กลุ่มประเภทห้อง	0.60%	16.60%	20.60%	30.70%	18.90%	11.80%	0.80%	100.00%
	% ในปีทำการขาย	17.20%	21.80%	20.70%	20.20%	21.70%	24.00%	28.00%	21.30%
1 ห้องนอน	จำนวน	18	436	576	882	522	285	16	2,735
	% กลุ่มประเภทห้อง	0.70%	15.90%	21.10%	32.20%	19.10%	10.40%	0.60%	100.00%
	% ในปีทำการขาย	62.10%	64.60%	65.20%	65.60%	67.50%	65.10%	64.00%	65.60%
2 ห้องนอนและมากกว่า	จำนวน	6	92	125	190	83	48	2	546
	% กลุ่มประเภทห้อง	1.10%	16.80%	22.90%	34.80%	15.20%	8.80%	0.40%	100.00%
	% ในปีทำการขาย	20.70%	13.60%	14.10%	14.10%	10.70%	11.00%	8.00%	13.10%
รวม	จำนวน	29	675	884	1,344	773	438	25	4,168
	% ในปีทำการขาย	0.70%	16.20%	21.20%	32.20%	18.50%	10.50%	0.60%	100.00%

- (3) กลุ่มระดับราคาคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มากที่สุดจากทั้งหมด 4,168 ห้อง คือกลุ่ม Super Economy คิดเป็นร้อยละ 36.3 ตามด้วยกลุ่ม Economy ร้อยละ 26.5 Main ร้อยละ 22.8 และ Upper ร้อยละ 10.7 (ตาราง 4)
- (4) ในการวิเคราะห์จำนวนคอนโดมิเนียมที่ขายได้ตามทำเล สามารถสรุปผลได้ดังนี้ (ตาราง 4):

- ทำเลที่ขายคอนโดมิเนียมมือสองได้มากที่สุดคือ กลุ่มกรุงเทพฯ ได้ จำนวน 1,022 ห้องคิดเป็นร้อยละ 24.5 โดยเป็นห้องคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ขายได้มากที่สุดร้อยละ 80 (24 ห้อง) ของกลุ่มระดับราคา และระดับ High และ Upper ร้อยละ 60.7 (74 ห้อง) และร้อยละ 43.9 (195 ห้อง) ของกลุ่มระดับราคาตามลำดับ
- กลุ่มกรุงเทพฯเหนือและกรุงเทพฯ กลางมีจำนวนคอนโดมิเนียมมือสองขายได้เป็นอันดับ 2 และ 3 ตามลำดับที่ร้อยละ 14.8 และ 14.6 ของจำนวนห้องที่ขายได้ทั้งหมด โดยกรุงเทพฯกลางมีคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ขายได้มากที่สุดเป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพฯใต้คิดเป็นร้อยละ 20 (6 ห้อง) ของกลุ่มระดับราคา ตามด้วยระดับ High และ Upper ที่ร้อยละ 36.9 (45 ห้อง) และ 35.6 (158 ห้อง) ของกลุ่มระดับราคา
- กลุ่มกรุงเทพฯตะวันออกมีคอนโดมิเนียมระดับ Super Economy มากที่สุดของกลุ่มระดับราคาคิดเป็นร้อยละ 19.8 (300 ห้อง) ตามด้วยกรุงเทพฯเหนือร้อยละ 15.8 (239 ห้อง) และนนทบุรี ร้อยละ 15.6 (237 ห้อง) ของกลุ่มระดับราคาตามลำดับ

ตาราง 4 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ระหว่าง ตุลาคม 2558 และ เมษายน 2564

การแบ่งกลุ่มเขต	การจัดกลุ่มตามระดับราคา														จำนวนรวม	
	Super Economy		Economy		Main		Upper		High		Luxury		Super Luxury			
	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มเขต
เขตกรุงเทพมหานครเหนือ	69	4.6%	96	8.7%	144	15.1%	45	10.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	354	8.5%
เขตกรุงเทพฯกลาง	111	7.3%	115	10.4%	174	18.3%	158	35.6%	45	36.9%	6	20.0%	0	0.0%	609	14.6%
เขตกรุงเทพฯใต้	130	8.6%	72	6.5%	43	4.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	245	5.9%
เขตกรุงเทพฯตะวันออก	300	19.8%	159	14.4%	33	3.5%	3	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	495	11.9%
เขตกรุงเทพฯใต้	206	13.6%	208	18.9%	313	32.9%	195	43.9%	74	60.7%	24	80.0%	2	100.0%	1,022	24.5%
เขตกรุงเทพฯเหนือ	239	15.8%	168	15.2%	164	17.2%	42	9.5%	3	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	616	14.8%
นนทบุรี	237	15.6%	138	12.5%	51	5.4%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	427	10.2%
สมุทรปราการ	118	7.8%	111	10.1%	27	2.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	256	6.1%
ปริมณฑลอื่นๆ	105	6.9%	36	3.3%	3	0.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	144	3.5%
จำนวนรวมตามกลุ่มราคา	1,515	36.3%	1,103	26.5%	952	22.8%	444	10.7%	122	2.9%	30	0.7%	2	0.0%	4,168	100%

2. ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์

ผู้วิจัยได้คัดเลือกตัวแปรทั้งหมด 4 กลุ่มหลัก ได้แก่ กลุ่มคุณลักษณะ ที่ตั้ง เวลา และสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อนำมาพัฒนาแบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองสำหรับการคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง สรุปเป็นแบบจำลอง 2 รูปแบบ ดังนี้:

- (1) แบบจำลอง 1 - สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวม 3 กลุ่มตัวแปร ประกอบด้วยคุณลักษณะ ที่ตั้ง และเวลา (n= 4,168)
- (2) แบบจำลอง 2 - สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวม 4 กลุ่มตัวแปร ประกอบด้วยคุณลักษณะ ที่ตั้ง เวลา และสิ่งอำนวยความสะดวก (n= 1,614)

ตาราง 5 สรุปค่า R Square แบบจำลอง

แบบจำลอง	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0.712	0.71	0.33286
2	0.646	0.637	0.26839

ผู้วิจัยพบว่าแบบจำลอง 1 มีค่า R-Square หรือค่าชี้วัดตัวแปรสมการเชิงเส้นที่อธิบายความแปรปรวนของตัวแปรที่ส่งผลต่อกันได้ดีกว่าแบบจำลอง 2 (ร้อยละ 71.2) (ตาราง 5) ดังนั้นผู้วิจัยจึงเลือกแบบจำลอง 1 และพบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาในทางบวกตามลำดับ ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน ซึ่งสะท้อน

ให้เห็นถึงคุณลักษณะทางกายภาพว่าการที่ห้องอยู่บนชั้นที่ยิ่งสูง มีขนาดห้องยิ่งกว้าง และการเป็นห้องประเภท 1 ห้องนอน ล้วนส่งผลดีต่อราคา และตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาในทางลบ ได้แก่ อายุของอสังหาริมทรัพย์ คอนโดมิเนียมที่จัดสรรโดยรัฐบาล ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) และทางด่วนใกล้เคียง จำนวนหน่วยทั้งหมด และตัวแปรพุน้ำทะเล เช่น พื้นที่กลุ่มเขต ในกรุงเทพมหานคร สะท้อนให้เห็นว่าคุณลักษณะทางกายภาพของห้องที่อยู่ในโครงการที่มีอายุและจำนวนหน่วยมาก หรือการเป็นคอนโดมิเนียมที่ถูกจัดสรรจากเงินอุดหนุนรัฐบาล ล้วนส่งผลกระทบต่อราคา และทำเลที่ตั้งของหน่วยคอนโดมิเนียมมือสอง ส่งผลต่อราคาแตกต่างกันตามแต่ละพื้นที่ (ตาราง 6) ดังนี้:

ตาราง 6 ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง

กลุ่ม	ตัวแปร	Std. Coeff.	Sig.	กลุ่ม	ตัวแปร	Std. Coeff.	Sig.
คุณลักษณะ	ชั้นที่ตั้ง	0.201	<0.001	ทำเล	กรุงธนใต้	-0.151	<0.001
	อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	-0.532	0.0000		กรุงเทพฯตะวันออก	-0.193	<0.001
	จำนวนหน่วยทั้งหมด	-0.038	<0.001		นนทบุรี	-0.223	<0.001
	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	0.162	<0.001		สมุทรปราการ	-0.184	<0.001
	1 ห้องนอน	0.071	<0.001		ปริมณฑลอื่นๆ	-0.138	<0.001
	คอนโดมิเนียมที่จัดสรรโดยรัฐบาล	-0.254	<0.001		เวลา	ขายปี พ.ศ.2559	-0.064
ทำเล	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง	-0.124	<0.001	ขายปี พ.ศ.2560		-0.085	0.0440
	ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง	-0.080	<0.001	ขายปี พ.ศ.2561		-0.103	0.0320
	กรุงธนเหนือ	-0.110	<0.001	ขายปี พ.ศ.2562		-0.105	0.0100
	กรุงเทพฯใต้	-0.064	<0.001	ขายปี พ.ศ.2563		-0.100	0.0020
	กรุงเทพฯเหนือ	-0.183	<0.001	ขายปี พ.ศ.2564		-0.039	<0.001

ตัวแปรตาม ลอการิทึมราคาขายเฉลี่ย ต่อ ตร.ม.

อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยได้วิเคราะห์เพิ่มเติมในแบบจำลอง 2 (n=1,614) โดยเพิ่มตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวก พบว่า ถึงแม้ตัวแปรจะมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 แต่เมื่อเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรยังคงส่งผลกระทบต่อราคาน้อยกว่ากลุ่ม ตัวแปรคุณลักษณะและทำเล ทั้งนี้ พบว่าตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทางบวก 3 อันดับแรก ได้แก่ ห้องรับประทานอาหาร สนามฟุตบอล และห้องอบไอน้ำ และในทางลบ ได้แก่ ร้านค้า ร้านทำผม และระบบคีย์การ์ด ตามลำดับ

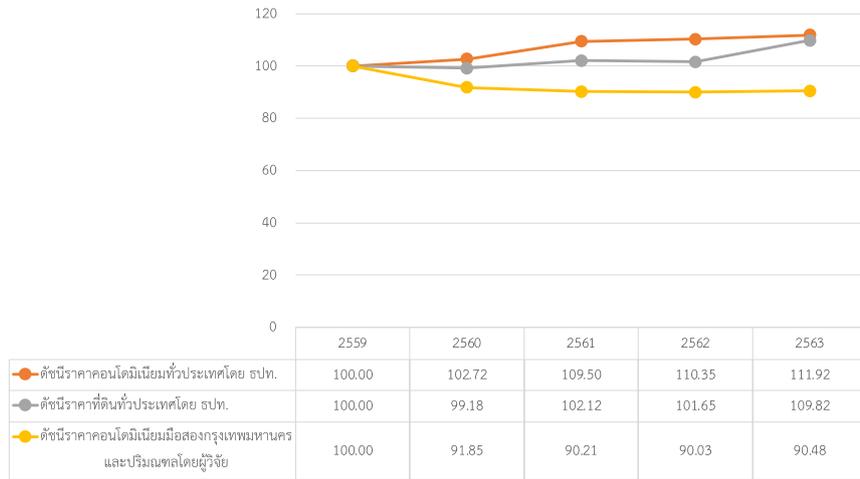
### 3. ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์

#### 3.1. ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวม

ผู้วิจัยคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวมรายปีทั้งปีตามระยะเวลาที่มีการขาย โดยนำค่าสัมประสิทธิ์ ตัวแปรพุน้ำทะเลของแบบจำลองในรูปถอด exponential คูณด้วย 100 (ตาราง 7) และเพื่อเปรียบเทียบกับดัชนีราคา คอนโดมิเนียมและราคาที่ดินทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้วิจัยจึงปรับปีฐานของดัชนีให้เป็นปี พ.ศ.2559 (ภาพ 2):

ตาราง 7 การคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวม

ปี	Std. Coeff.	Exponential	ดัชนี	% การเปลี่ยนแปลง
2559	-0.064	1.000	100.00	-
2560	-0.085	0.919	91.85	-8.15
2561	-0.103	0.902	90.21	-1.64
2562	-0.105	0.900	90.03	-0.18
2563	-0.100	0.905	90.48	0.45



ภาพ 2 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมและที่ดิน (ปีฐาน=2559)

ในภาพรวมดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองมีแนวโน้มปรับตัวลดลง มีการปรับลดร้อยละ 8.15 ในปี พ.ศ. 2560 ร้อยละ 1.64 ในปี พ.ศ.2561 และ 0.18 ในปี พ.ศ.2562 จนถึงค่าต่ำสุดที่ 90.03 ก่อนมีการปรับขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.45 ในปี พ.ศ. 2563 เมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย<sup>1</sup> พบว่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองมีระดับราคาต่ำกว่าเฉลี่ยร้อยละ 18 โดยดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศมีการปรับเพิ่มขึ้นทุกปีแม้จะมีการชะลอตัวในช่วงปีพ.ศ. 2562 และ 2563 ในขณะที่ดัชนีราคาที่ดินทั่วประเทศค่อนข้างทรงตัวและปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.17 ในปีพ.ศ. 2563

### 3.2. ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามกลุ่มระดับราคา

ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามกลุ่มระดับราคาพบว่า ดัชนีกลุ่ม Upper และสูงกว่า Main มีความผันผวนมากกว่ากลุ่มระดับต่ำกว่า มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 7.38 โดยดัชนีปรับลดและเพิ่มสลับกัน และปรับลดลงมากที่สุดร้อยละ 7.79 ในปีพ.ศ. 2562 ก่อนฟื้นตัวร้อยละ 11.68 และค่าดัชนีสูงสุดที่ 101.71 ในปีพ.ศ. 2563 ในขณะที่กลุ่ม Main ปรับลดลงมากที่สุดร้อยละ 7.86 ในปีพ.ศ. 2563 สวนทางกับกลุ่ม Upper และสูงกว่า Main มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 4.17 และสำหรับกลุ่ม Economy และ Super Economy มีเทรนด์การปรับตัวของดัชนีคล้ายกัน คือมีการปรับลดลงมากที่สุดในปีพ.ศ. 2560 และทรงตัวไปจนถึงปรับลดลงเล็กน้อยในปีต่อมา มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 3.76 และ 2.72 ตามลำดับ (ภาพ 3)

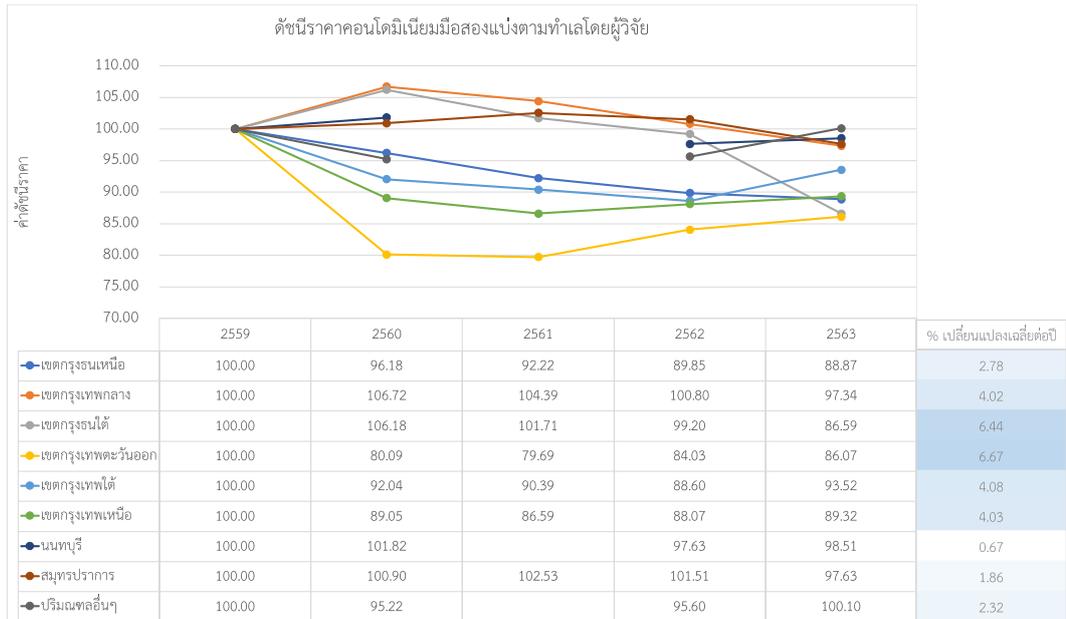


ภาพ 3 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามกลุ่มระดับราคา (ปีฐาน=2559)

<sup>1</sup> ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยใช้ข้อมูลสินเชื่อจากรายการพาณิชย์ที่มีสินทรัพย์เป็นหลักประกันทั้งคอนโดมิเนียมใหม่และมือสอง แต่เพื่อเปรียบเทียบผู้วิจัยใช้สมมุติฐานจากสถิติโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) จากวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2563) ที่ว่าสัดส่วนการโอนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ต่อเก่าคือ 64 : 36 มูลค่าคิดเป็นสัดส่วน 74 : 26

3.3. ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามกลุ่มทำเล

ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามกลุ่มทำเลพบว่า กลุ่มกรุงเทพฯ ตะวันออก (ทำเลย่านลาดกระบัง มีนบุรี ประเวศ) กรุงเทพฯ ใต้ (ทำเลย่านปทุมวัน สาทร วัฒนา คลองเตย) และกรุงเทพฯ เหนือ (ทำเลย่านลาดพร้าว จตุจักร บางซื่อ) มีภาพรวมการปรับตัวในทิศทางเดียวกันคือปรับลดลงมากที่สุดในปีพ.ศ. 2560 และปรับลดลงเล็กน้อยก่อนค่อย ๆ ปรับเพิ่มขึ้น ในปีพ.ศ. 2563 ในขณะที่กลุ่มกรุงเทพฯ กลาง (ทำเลย่านราชเทวี พญาไท ดินแดง ห้วยขวาง) และกรุงเทพฯ ใต้ (ทำเลย่านบางแค บางบอน บางขุนเทียน) ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุดในปีพ.ศ. 2560 เฉลี่ยร้อยละ 6.45 ก่อนปรับลดลงในปีต่อมา โดยกลุ่มกรุงเทพฯ ใต้ ปรับลดลงมากที่สุดร้อยละ 12.61 ในปีพ.ศ. 2563 และสำหรับกลุ่มเขตปริมณฑลในภาพรวมดัชนีค่อนข้างทรงตัว



ภาพ 4 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามทำเล (ปีฐาน=2559)

อภิปรายและสรุปผลการศึกษา

1. ลักษณะห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มากที่สุดคือประเภท 1 ห้องนอนและสตูดิโอเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.6 และ 21.3 ของหน่วยทั้งหมด สอดคล้องกับ เชกศิริ ยางเดิม (2556) ที่พบว่าคอนโดมิเนียมเป็นทางเลือกสำหรับกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่เล็กลงลักษณะเป็นห้องประเภทสตูดิโอหรือห้องขนาด 30-40 ตร.ม. และปีที่ขายได้มากที่สุดคือ พ.ศ.2561 2560 และ 2562 ตามลำดับซึ่งล้วนแต่เป็นช่วงก่อนโควิด-19 ฐานเศรษฐกิจ (2561) อธิบายว่า 2561 เป็นปีเศรษฐกิจหมุนตลาดโตร้อยละ 4-5 และผู้ประกอบการลงทุนซื้อทรัพย์สินหรือการขายเพื่อเก็งกำไรระยะยาวร้อยละ 15-20 เป็นจำนวนมาก โดยระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มากที่สุดคือ Super Economy Economy และ Main ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตาม IMF (2020) ที่ว่าด้วยการแจกแจงความถี่ข้อมูลสังหาริมทรัพย์มักมีลักษณะเบ้ทางบวกหรือขวา กล่าวคือกลุ่มระดับราคาล่างจนถึงปานกลางเป็นกลุ่มที่มีปริมาณมากที่สุดในตลาด
2. ทำเลที่ขายคอนโดมิเนียมมือสองได้มากที่สุดคือ กลุ่มเขตที่มีลักษณะเป็นศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ เป็นกลุ่มราคา Main และสูงกว่าสำหรับกลุ่มเขตกรุงเทพฯ ใต้และกลาง และ Main และต่ำกว่าสำหรับกรุงเทพฯ เหนือ ในขณะที่กลุ่มกรุงเทพฯ ตะวันออกที่เป็นแหล่งงานอุตสาหกรรมมีคอนโดมิเนียมระดับ Super Economy ขายได้มากที่สุดเป็นไปตาม นิกร น้อยพรม (2560) ที่ศึกษาเกี่ยวกับตลาดที่ดินและรูปแบบการใช้ที่ดินว่ามีความแตกต่างไปตามโครงสร้างของเมือง
3. ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองในทางบวกตามลำดับ ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และคอนโดมิเนียมประเภท 1 ห้องนอน ในทางลบ ได้แก่ อายุของอสังหาริมทรัพย์ คอนโดมิเนียมที่จัดสรรโดยรัฐบาล

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) และทางด่วนใกล้เคียง จำนวนหน่วยทั้งหมด และตัวแปรหุ่นทำเล ซึ่งตัวแปรหลักเป็นไปตามแนวทางธนาคารแห่งประเทศไทย แต่ผู้วิจัยพบว่าตัวแปรหุ่นทำเลและลักษณะเพิ่มเติม เช่น พื้นที่ใช้สอย ประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน และคอนโดมิเนียมที่จัดสรรโดยรัฐบาล ล้วนมีผลต่อราคาขายอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของ IMF (2020)

4. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อราคามากที่สุดในทางบวก 3 อันดับแรก ได้แก่ ห้องรับประทานอาหาร สนามฟุตบอล และห้องอบไอน้ำ และที่ส่งผลต่อราคาในทางลบ ได้แก่ ร้านค้า ร้านทำผม และระบบคีย์การ์ด ซึ่ง บุษกร ลีสถาพรวงศา และ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ (2563) พบว่าส่วนกลางที่มีการใช้มากที่สุดคือ กลุ่มเพื่อบริการ กิจกรรม และพักผ่อน/ทำงาน ตามลำดับ และ Propholic (2560) ระบุว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมต้องการแต่ยังมีไม่มากเพียงพอ ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางเพื่ออำนวยความสะดวก เช่น ห้องครัวกลาง (co-kitchen space) และตู้เก็บของอัจฉริยะ พื้นที่นอกรออาคารสำหรับออกกำลังกาย และระบบต่าง ๆ รวมถึงระบบเข้าออกอาคารที่พบว่ามีตัวเลือกมากมายแต่ระบบคีย์การ์ดยังคงมีช่องว่างเรื่องความปลอดภัยที่ไม่สามารถป้องกันคนนอกได้อย่างสมบูรณ์เนื่องจากสามารถเดินตามคนที่มีการ์ดเข้าอาคารได้โดยง่าย และสำหรับร้านค้าและร้านทำผม DDproperty (2564) และ LH (2564) อธิบายตรงกันว่า นอกจากคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงจะอยู่ในทำเลที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวสูงยังเป็นสิ่งสำคัญจึงไม่นิยมให้คนนอกเข้ามาในบริเวณอาคาร
5. ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองมีระดับต่ำกว่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศเฉลี่ยร้อยละ 18 โดยดัชนีกลุ่มระดับราคาสูงยิ่งมีความผันผวนมากซึ่งกลุ่ม Upper และสูงกว่า Main มีความผันผวนมากที่สุด และดัชนีกลุ่มทำเลแหล่งงานอุตสาหกรรม ศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่มีค่าดัชนีที่ผันผวนกว่ากลุ่มอื่น ส่วนหนึ่งสามารถอธิบายด้วยความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคา (price elasticity of supply) ที่ต่ำ ซึ่งปริมาณอสังหาริมทรัพย์ในตลาดส่งผลต่อการเก็งกำไร โดยขึ้นอยู่กับปริมาณอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เป็นสำคัญ กล่าวคือเมื่อความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาสูงโดยปริมาณอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับต่ออุปสงค์ได้อย่างรวดเร็ว การเก็งกำไรมีความเป็นไปได้น้อยที่จะเกิดขึ้น ในทางกลับกันหากมีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาต่ำหรือมีปริมาณอสังหาริมทรัพย์จำกัดจะส่งผลให้ราคาปรับขึ้นและจะปรับขึ้นมากหากมีการเก็งกำไร โดยการตอบสนองต่ออุปสงค์ดังกล่าวทำให้เกิดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ (Malpezzi & Wachter, 2005) ข้อค้นพบนี้สามารถอธิบายความผันผวนที่สูงกว่าของดัชนีคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคาสูงที่มักพบมากในกลุ่มศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ ได้แก่ กลุ่มกรุงเทพฯ ใต้และกลาง ที่มีปริมาณห้องน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มระดับราคาต่ำที่ส่งผลให้มีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาต่ำและความผันผวนที่สูงกว่า ในส่วนกลุ่มทำเลแหล่งงานอุตสาหกรรม ได้แก่ กลุ่มกรุงเทพฯ ตะวันออก สามารถอธิบายความผันผวนได้จากการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานที่ผันแปรตามอัตราการลงทุนและจ้างงานในพื้นที่ซึ่งสอดคล้องกับ Krungsri Research (2565)

### ข้อเสนอแนะ

ตลาดคอนโดมิเนียมมือสองเป็นตลาดที่สำคัญทั้งในการสร้างมูลค่าและการลงทุน เพราะฉะนั้นภาครัฐจึงควรจัดทำดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองของทั้งประเทศและแบ่งตามกลุ่มทำเล เพื่อให้เห็นภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น โดยสามารถใช้ดัชนีเป็นอีกหนึ่งเครื่องชี้เศรษฐกิจของประเทศและในการกำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินมือสองอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ การบริหารสินทรัพย์รอการขายอันส่งผลต่อสภาพคล่องของสถาบันการเงินและต่อเศรษฐกิจในระดับมหภาค การแก้ปัญหาบ้านว่าง (Area, 2564) รวมถึงการแก้ปัญหาการวางแผนที่อยู่อาศัยและความไม่เท่าเทียมในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย (สำนักศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2560) โดยดัชนีนี้จะเป็นประโยชน์สำหรับกลุ่มนักลงทุนรายย่อยไปจนถึงผู้ประกอบการในการวางแผนการลงทุนให้ตรงกลุ่มระดับราคาและทำเลและการคำนึงถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อราคา เพื่อให้สอดคล้องกับตลาด แนวโน้มราคาและความต้องการที่แท้จริง

## บรรณานุกรม

- ชาตรีย์ อักษรถึง และ คธาฤทธิ สีทธิกุล. (2558). *การพัฒนาดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของไทย (The Developing of Thailand Residential Property Price Index) Bank of Thailand Stat-Horizon: Statistics and Information Systems Department*. สืบค้นจาก [https://www.bot.or.th/Thai/Statistics/Articles/Doc\\_Lib\\_statisticsHorizon/RPPI.pdf](https://www.bot.or.th/Thai/Statistics/Articles/Doc_Lib_statisticsHorizon/RPPI.pdf)
- ฐานเศรษฐกิจ. (2561). *แห่ซื้อทรัพย์สินรอขาย นักลงทุนหวังผลตอบแทน 15-20%*. สืบค้นจาก <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/375511>
- ฐานเศรษฐกิจ. (2565). *ราคาที่ดินยังพุ่ง! เขย่าคอนโดฯริเซลกลางเมืองคึก*. สืบค้นจาก <https://www.thansettakij.com/property/512168>
- DDproperty. (2564). *คอนโดหุคืออะไร 4 จุดเด่นที่แตกต่างจากคอนโดทั่วไป*. สืบค้นเมื่อ 6 เมษายน 2564, จาก <https://www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/คอนโดหุ-56867>
- Thinkofliving.com. (2563). *ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียม*. สืบค้นเมื่อ 1 พฤศจิกายน 2564, จาก <https://thinkofliving.com/ข่าว/ประเภท-segment-ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ-กับการรื้อวิเวจเส็ก-10724/>
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2563). *คำอธิบายการจัดทำรายงานข้อมูลเงินให้สินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน*. สืบค้นจาก <https://www.bot.or.th/Thai/FIPCS/Documents/FPG/2563/ThaiPDF/25630013.pdf>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2563). *วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์โดย "ธนาคารอาคารสงเคราะห์". Year 4(13)*. สืบค้นจาก [https://www.reic.or.th/Upload/REIC13PDFcompressed\\_320\\_1603678630\\_24726.pdf](https://www.reic.or.th/Upload/REIC13PDFcompressed_320_1603678630_24726.pdf)
- ธิติมา อุณวิไล. (2544). *พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ : กรณีศึกษา เขตบางเขน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- นิกร น้อยพรม. (2560). *ตลาดที่ดินและรูปแบบของการใช้ที่ดินกับโครงสร้างของเมือง*. *Research and Development Journal, Loei Rajabhat University*, 12(42), 1-11.
- บุษกร ลีสถาพรวงศา และ ไตรรัตน์ จารุทัศน์. (2563). *การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยใน กรุงเทพฯ และปริมณฑลระหว่าง พ.ศ. 2536-2561*. *Sarasatr*, 3(1), 158-170.
- Propholic. (2560). *Facility 23 อย่าง มีอะไรบ้างที่คนคอนโดอยากได้ แต่ไม่ค่อยมีให้เห็นกัน*. สืบค้นจาก <https://propholic.com/prop-talk/facility-23-อย่าง-มีอะไรบ้างที่คน/>
- สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร. (2556). *แผนการบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556-2560*. สืบค้นจาก <http://one.bangkok.go.th/info/bmainfo/docs/plans/2Management%20Plan%20governor%202556-2560.pdf>
- สำนักศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2560). *การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560-2580*. สืบค้นจาก <https://housingkc.nha.co.th/files/article/attachments/1e4088e3248bf37fa3f0a140d773b792.pdf>
- ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ [REIC]. (2562). *สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2563*. สืบค้นจาก <https://www.reic.or.th/Activities/PressRelease/88>

- เชกศิริ ยางเดิม. (2556). เหตุผลการฝากขายบ้านและรูปแบบบ้านใหม่ของผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว: กรณีศึกษาผู้ฝากขายบ้านมือสองผ่านบริษัท บี.ซี.พี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- Area. (2564). รายงานการสำรวจ “บ้านว่าง” ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ.2564. สืบค้นจาก [https://www.area.co.th/thai/area\\_announce/area\\_press.php?strquey=press\\_announcement5138.htm](https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement5138.htm)
- LH. (2564). ความเห็นระดับของคอนโด Luxury กับความเป็นส่วนตัวและสิทธิพิเศษที่หาที่ไหนไม่ได้. สืบค้นเมื่อ 6 เมษายน 2564, จาก <https://www.lh.co.th/th/lh-living-concept/tips/luxury-condo-from-land-and-houses>
- Anglin, P. M., Rutherford, R. & Springer, T. M. (2003). The trade-off between the selling price of residential properties and time-on-the-market: The impact of price setting. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 26(1), 95-111. Retrieved from <https://doi.org/10.1023/a:1021526332732>
- Bluman, A. G. (2004). *Elementary statistics: A step by step approach*. Boston: McGraw-Hill.
- Braesemann, F. & Baum, A. (2020). *PropTech: Turning real estate into a data-driven market?* Retrieved from <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3607238>
- Fields, D. & Rogers, D. (2021). Towards a critical housing studies research agenda on platform real estate. *Housing, Theory and Society*, 38(1), 72-94. Retrieved from <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1670724>
- Goodwin, K. & Stetelman, S. (2013). Perspectives on technology change and the marketing of real estate. *Journal of Housing Research*, 22(2), 91-108. Retrieved from <https://doi.org/10.1080/10835547.2013.12092075>
- Hui, E., Wong, J., & Wong, K. T. (2012). Marketing time and pricing strategies. *Journal of Real Estate Research*, 34(3), 375-398. Retrieved from <https://doi.org/10.1080/10835547.2012.12091342>
- International Monetary Fund [IMF]. (2020). Residential Property Price Index RPPI practical compilation guide. Retrieved from IMF website: <https://www.imf.org/-/media/Files/Data/Guides/RPPI/rppi-guide.ashx>
- International Valuation Standards [IVS]. (2020). *Glossary*. Retrieved from [https://www.ivsc.org/standards/glossary#letter\\_v](https://www.ivsc.org/standards/glossary#letter_v)
- Li, W.-F. (2004). The impact of pricing on time-on-market in high-rise multiple-unit residential developments. *Pacific Rim Property Research Journal*, 10(3), 305-327. Retrieved from <https://doi.org/10.1080/14445921.2004.11104165>
- Lin, Z. & Vandell, K. D. (2007). Illiquidity and pricing biases in the real estate market. *Real Estate Economics*, 35(3), 291-330. Retrieved from <https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2007.00191.x>
- Malpezzi, S. & Wachter, S. (2005). The role of speculation in real estate cycles. *Journal of Real Estate Literature*, 13(2), 141-164.
- Merlo, A. M. & Ortalo-Magné, F. (2002). *Bargaining over residential real estate: Evidence from England*. Retrieved from <https://www.econstor.eu/handle/10419/75943>

- Ong, S. E. & Koh, Y. C. (2000). Time on-market and price trade-offs in high-rise housing sub-markets. *Urban Studies*, 37(11), 2057-2071. Retrieved from <https://doi.org/10.1080/713707223>
- Pholphirul, P. & Rukumnuaykit, P. (2009). The real estate cycle and real business cycle: Evidence from Thailand. *Pacific Rim Property Research Journal*, 15(2), 145-165. Retrieved from <https://doi.org/10.1080/14445921.2009.11104275>
- Piazzesi, M. & Schneider, M. (2016). Housing and macroeconomics. *Handbook of Macroeconomics*, 2, 1547-1640. Retrieved from <https://doi.org/10.1016/bs.hesmac.2016.06.003>
- Porter, L., Fields, D., Landau-Ward, A., Rogers, D., Sadowski, J., Maalsen, S., ...Bates, L. K. (2019). Planning, land and housing in the digital data revolution/The politics of digital transformations of housing/digital innovations, proptech and housing – the view from Melbourne/digital housing and renters: Disrupting the Australian rental bond system. *Planning Theory & Practice*, 20(4), 575-603. Retrieved from <https://doi.org/10.1080/14649357.2019.1651997>
- Krungsri Research. (2565). *Industry Indicator: Industrial Estate (นิคมอุตสาหกรรม)*. Retrieved from <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/Industrial-Estate/II/Industry-Indicator-Industrial-Estate>
- Shaw, J. (2020). Platform real estate: Theory and practice of new urban real estate markets. *Urban Geography*, 41(8), 1037-1064. Retrieved from <https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1524653>
- Tagliaro, C., Bellintani, S. & Ciaramella, G. (2020). R.E. property meets technology: Cross-country comparison and general framework. *Journal of Property Investment & Finance*, 39(2), 125-143. Retrieved from <https://doi.org/10.1108/jpif-09-2019-0126>